

QUYẾT ĐỊNH

**Về duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 24/2010/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03 tháng 4 năm 2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng (QCVN 01:2008/BXD);

Căn cứ Quyết định số 28/2011/QĐ-UBND ngày 19 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quy định về điều chỉnh quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh;

Căn cứ Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 62/2012/QĐ-UBND ngày 25 tháng 12 năm 2012 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 50/2011/QĐ-UBND ngày 12 tháng 7 năm 2011 của Ủy ban nhân dân thành phố về thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị trên địa bàn thành phố;

Căn cứ Quyết định số 5758/QĐ-UBND ngày 12 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng quận 9 đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 4460/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9 (nội dung quy hoạch sử dụng đất - kiến trúc và giao thông);

Căn cứ Quyết định số 7132/QĐ-UBND ngày 30 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân thành phố về duyệt đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9 (nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật);

Xét đề nghị của Sở Quy hoạch - Kiến trúc tại Tờ trình số 918/TTr-SQHKT ngày 02 tháng 3 năm 2018 về trình duyệt điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Duyệt điều chỉnh cục bộ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9, với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, quy mô và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Quy mô diện tích khu vực điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- + Khu 1 : 1,84 ha.
- + Khu 2 : 1,01 ha.
- + Khu 3 : 0,647 ha.

b) Vị trí và giới hạn phạm vi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Khu 1: gồm ô phố có ký hiệu II.HH2 trên bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất của đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9.

- + Phía Đông Nam giáp : ô phố ký hiệu II.GD3.
- + Phía Đông Bắc giáp : ô phố ký hiệu II.TM1 và II.OM2.
- + Phía Tây Bắc giáp : đường A8.
- + Phía Tây Nam giáp : đường số 13.

- Khu 2: gồm ô phố có ký hiệu: I.OM1 trên bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất của đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9.

- + Phía Đông giáp : ô phố ký hiệu I.YT1.
- + Phía Tây giáp : ô phố ký hiệu I.07.
- + Phía Nam giáp : ô phố ký hiệu I.CC1.
- + Phía Bắc giáp : ô phố ký hiệu I.07.

- Khu 3: gồm các ô phố có ký hiệu: I.TG4, I.HT và đường giao thông trên bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9.

- + Phía Đông Bắc giáp : ô phố ký hiệu I.CX1.
- + Phía Đông Nam giáp : đường A6.
- + Phía Tây Nam giáp : ga depot.
- + Phía Bắc giáp : ô phố ký hiệu I.CX1.

2. Cơ quan tổ chức lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

Ủy ban nhân dân quận 9.

3. Hồ sơ bản vẽ điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

- Bản đồ vị trí, giới hạn ô đường, khu vực cần điều chỉnh cục bộ (trích từ bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất đã được phê duyệt) và bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất theo phương án điều chỉnh (thể hiện khu vực điều chỉnh cục bộ và khu vực tiếp cận).

Điều 2. Nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch

1. Mục đích và lý do điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

- Lập điều chỉnh cục bộ quy hoạch theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại Công văn số 7244/UBND-ĐT ngày 12 tháng 12 năm 2016 về kết quả rà soát, đánh giá quá trình thực hiện quy hoạch các đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 trên địa bàn quận 9.

- Nhằm điều chỉnh quy hoạch không khả thi, làm cơ sở triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định.

2. Nội dung điều chỉnh:

Về chức năng sử dụng đất, quy mô dân số, các chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị trước và sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch:

a) Khu 1:

	Theo đồ án quy hoạch được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Ký hiệu	Lô đất II.HH2	Lô đất II.O12, II.OM10
Chức năng sử dụng đất	Đất sử dụng hỗn hợp (nhóm nhà ở; cây xanh cấp đơn vị ở; đất thương mại - dịch vụ; đất giao thông sân bãi)	- II.O12: đất nhóm nhà ở hiện trạng - II.OM10: đất nhóm nhà ở quy hoạch ngắn hạn
Diện tích (ha)	- 1,84, trong đó: + Đất nhóm nhà ở: 0,74 + Đất thương mại - dịch vụ: 0,37 + Đất công viên cây xanh cấp đơn vị ở: 0,28 + Đất giao thông: 0,46	1,84, trong đó: - II.O12: 1,11 - II.OM10: 0,73

Quy mô dân số (người)	717	- II.O12: 277 - II.OM10: 150
Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (m ² /người)	25,66, trong đó chỉ tiêu đất nhóm nhà ở: 10,3	- II.O12: 40,1 - II.OM10: 48,7
Mật độ xây dựng tối đa (%)	- 40, trong đó: + Đất nhóm nhà ở: 40 + Đất thương mại - dịch vụ: 45 + Đất công viên cây xanh cấp đơn vị ở: 5	- II.O12: 80 - II.OM10: 80
Tầng cao tối đa (tầng)	- 12, trong đó: + Đất nhóm nhà ở: 09 + Đất thương mại - dịch vụ: 03 + Đất công viên cây xanh cấp đơn vị ở: 01	- II.O12: 05 - II.OM10: 04
Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	- 1,71, trong đó: + Đất nhóm nhà ở: 3,6 + Đất thương mại - dịch vụ: 1,35 + Đất công viên cây xanh cấp đơn vị ở: 0,05	- II.O12: 4,0 - II.OM10: 3,2

b) Khu 2:

	Theo đồ án quy hoạch đã được duyet	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Ký hiệu	Lô đất I.OM1	Lô đất I.O9
Chức năng sử dụng đất	Đất ở xây dựng mới	Đất nhóm nhà ở hiện trạng kết hợp chỉnh trang
Diện tích (ha)	1,01	1,01
Quy mô dân số (người)	452	250
Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (m ² /người)	22,3	40,4
Mật độ xây dựng tối đa (%)	40	80
Tầng cao tối đa (tầng)	12	05
Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	4,8	4,0

c) Khu 3:

	Theo đề án quy hoạch được duyệt	Sau khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch
Ký hiệu	Lô đất I.TG4, I.HT và đường giao thông	Lô đất I.TG4, I.O10, I.HT và đường giao thông
Chức năng sử dụng đất	- I.TG4: đất công trình tôn giáo (Miếu Bà Ngũ Hành hiện hữu) - I.HT: đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải ngầm) - Đường giao thông A7	- I.TG4: đất công trình tôn giáo (Miếu Bà Ngũ Hành hiện hữu) - I.O10: đất nhóm nhà ở hiện trạng - I.HT: đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật (trạm xử lý nước thải ngầm) - Đường giao thông
Diện tích (ha)	0,647, trong đó: - I.TG4: 0,3 - I.HT: 0,15 - Đất giao thông: 0,197	0,647, trong đó: - I.TG4: 0,075 - I.O10: 0,286 - I.HT: 0,159 - Đất giao thông: 0,127
Quy mô dân số (người)	-	- I.O10: 70
Chỉ tiêu sử dụng đất nhóm nhà ở (m ² /người)	-	- I.O10: 40,9
Mật độ xây dựng tối đa (%)	- I.TG4: 70	- I.TG4: 40 - I.O10: 80
Tầng cao tối đa (tầng)	- I.TG4: 05	- I.TG4: 01 - I.O10: 05
Hệ số sử dụng đất tối đa (lần)	- I.TG4: 3,5	- I.TG4: 0,4 - I.O10: 4,0

3. Các điểm lưu ý:

- Về tầng cao: số tầng bao gồm các tầng được quy định tại Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

- Về hệ số sử dụng đất: được xác định trên cơ sở diện tích sàn các tầng cao xây dựng công trình theo Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2012 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 03:2012/BXD.

Điều 3. Trách nhiệm của các đơn vị có liên quan

- Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Ủy ban nhân dân quận 9 có trách nhiệm cập nhật và thể hiện trong hồ sơ đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9 những nội dung điều chỉnh nêu trên. Sau khi rà soát, đánh giá quá trình thực hiện đề án này theo định kỳ thời hạn đã được quy định, cần tổng hợp các nội dung điều chỉnh để đưa vào nội dung nghiên

cứu điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9 (trong đó có hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội). Trong quá trình quản lý, tổ chức triển khai thực hiện theo quy hoạch được duyệt cần kiểm soát, quản lý chặt chẽ để có giải pháp khắc phục những phát sinh (nếu có) do điều chỉnh cục bộ quy hoạch nhằm phát triển đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong phạm vi đồ án, đảm bảo việc quản lý, phát triển đô thị phù hợp với nội dung đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 và các nội dung điều chỉnh cục bộ quy hoạch đã được phê duyệt.

- Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày được phê duyệt, cơ quan có trách nhiệm công bố công khai quy hoạch đô thị cần phải công bố công khai nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9 này theo quy định.

- Công tác cấm mốc giới theo nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9 cần được tổ chức thực hiện theo Thông tư số 10/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 03 năm 2016 của Bộ Xây dựng và Quyết định số 19/2014/QĐ-UBND ngày 12 tháng 5 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố quy định về cấm mốc giới theo quy hoạch đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh.

Điều 4. Quyết định này đính kèm bản vẽ điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu dân cư Bến xe Miền Đông và ga depot, phường Long Bình, quận 9 được nêu tại Khoản 3, Điều 1 Quyết định này.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, Giám đốc Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường, Giám đốc Sở Giao thông vận tải, Giám đốc Sở Xây dựng, Giám đốc Sở Kế hoạch và Đầu tư, Giám đốc Sở Tài chính, Giám đốc Sở Thông tin và Truyền thông, Viện trưởng Viện Nghiên cứu phát triển thành phố, thủ trưởng các sở - ban - ngành; Chủ tịch Ủy ban nhân dân quận 9, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Long Bình và các đơn vị, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 5;
- TTUB: CT, PCT/ĐT;
- VPUB: PVP/ĐT;
- Phòng Đô thị;
- Lưu: VT, (ĐT-N) D. 18

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Trần Vĩnh Tuyên